



Suscríbete



DIARIO FINANCIERO

Suscríbete

20% dto



DIARIO FINANCIERO

Inicio > Opinión > Columnistas

Columnistas

El desafío de gestionar el suelo

Marcela Ruiz-Tagle O. Economista

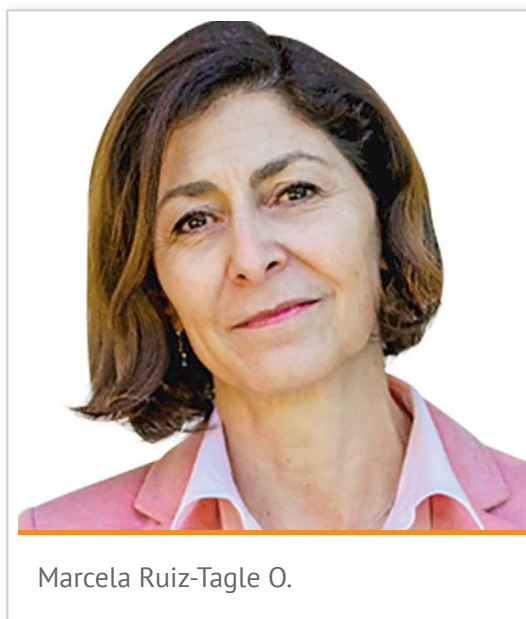
Por: Marcela Ruiz-Tagle O. | Publicado: Miércoles 16 de marzo de 2022 a las 04:00 hrs.

Compartir



A pocos días del cambio de mando ya más de tres años del inicio de su tramitación, fue aprobada la ley de Integración Social y Urbana, iniciativa que establece un marco regulatorio cuyo propósito es reducir el déficit habitacional y avanzar hacia ciudades más integradas e inclusivas.

La norma se estructura en torno a cuatro ejes principales: gestión de suelo para acelerar el acceso a las viviendas sociales; un plan de emergencia habitacional (PEH), que deberá elaborar el MINVU durante el primer semestre de 2022; promoción de la integración social y urbana, de responsabilidad de las Municipalidades y Gobiernos Regionales, a través de disposiciones o incentivos en los planes reguladores a la construcción de viviendas de interés público; y regeneración de barrios deteriorados o segregados, simplificando procesos a partir de un “Plan Maestro”.



Marcela Ruiz-Tagle O.



incorpore la densificación urbana de manera transparente, explicitando los beneficios que conlleva para la ciudadanía”.

Esta inversión y gestión de suelo, en principio, facilitaría y abarataría el desarrollo de proyectos habitacionales, así como la regeneración urbana, beneficiando particularmente a las familias más vulnerables del país. ¿Pero es efectivamente así?

Si bien la norma aprobada es necesaria para enfrentar en el corto plazo la crisis habitacional, por sí sola no es suficiente ni sostenible financieramente en el largo plazo. tampoco incide en la dinámica de precios de la vivienda a la que se ven enfrentados los sectores emergentes y medios, los cuales seguirán expuestos a dificultades crecientes de acceso, presionando al alza el déficit habitacional y dilatando el objetivo de integración social y urbana en nuestras ciudades .

Por ello es necesario cuestionarse cuál es la forma más eficiente de gestionar el suelo urbano para la sociedad en su conjunto, lo que implica asegurar su oferta ante el crecimiento continuo de la demanda, evitando potenciales distorsiones de precios. Internacionalmente, esto se enfrenta mediante la planificación integrada y de largo plazo, siendo responsabilidad de los gobiernos regionales estimar la cantidad de suelo requerido para cumplir con las necesidades de la población proyectada, estableciendo para ello metas de densidad que los futuros proyectos deben cumplir, con un horizonte de 20 a 30 años. Ejercicio que se actualiza y ajusta periódicamente.

Este proceso permite, además, optimizar la capacidad de las redes de infraestructura existentes- viales, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones-, densificando al interior de la ciudad donde existe infraestructura con capacidad sin utilizar y proyectar nuevas inversiones en zonas cuya densidad residencial e intensidad de actividades aprovecharla al máximo.

Aunque impopular, ya es tiempo de que la política pública incorpore la densificación de manera transparente, explicitando los beneficios que conlleva para la ciudadanía cuando se implementa a partir de metas a cumplir bajo una mirada integral y sostenible de la ciudad; y no exclusivamente local, como es en la actualidad.